

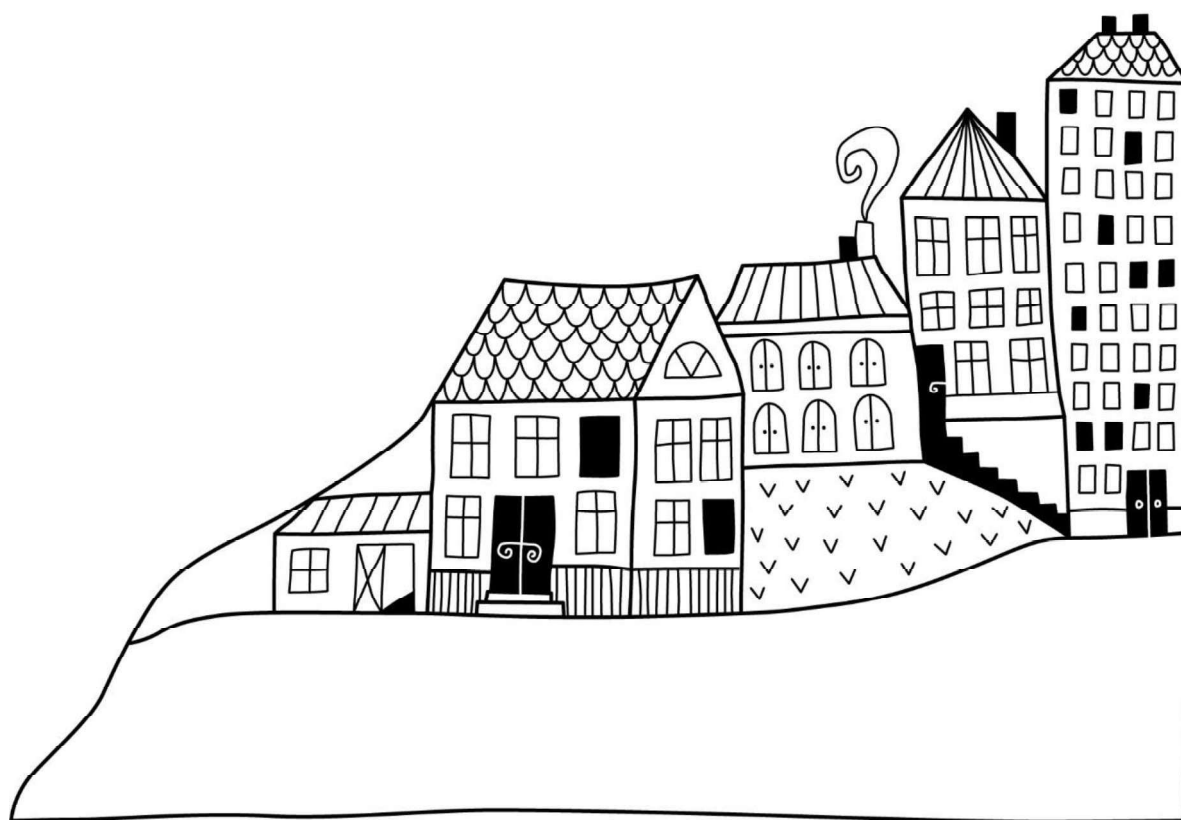


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Ystadshus 8 får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1977-11-25. Nuvarande stadgar registrerades 2018-08-21. Föreningen har sitt säte i Ystads kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år.
Föreningens driftkostnader är lägre i år bland annat för att föreningen har utfört mindre underhåll föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 327% till 194%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).
Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 327 % till 378%.

I resultatet ingår avskrivningar med 193 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 125 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Galären 13 och Solskeppet 1 i Ystad Kommun. På fastigheterna finns 60 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1979. Fastigheternas adress är Stävgatan och Sjögången i Ystad kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
3 rum och kök	30
4 rum och kök	30

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Garage	62
P-platser	41

Total tomtarea 16 812 m²

Bostäder bostadsrätt 5 483 m²

Total bostadsarea 5 483 m²

Årets taxeringsvärde 60 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 60 600 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Södra och Mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 106 tkr och planerat underhåll för 1 568 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittlig evig underhållskostnad på 1 812 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 336 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 812 tkr (336 kr/m²).

Hos föreningen ligger reservationen i nivå med den genomsnittliga kostnaden.



Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Markbelysning	2020
Kodlås	2020
Stambyte	2020
Tvättstuga	2021
Byte av insats och termostater på 458 radioter	2021
Underhållsspolning	2021
Målning fönster och dörrar	2021
Gemensamma utrymmen- justering dörrar, grävning dagvattenledningar till garage	2022
Installationer - fjärrvärmecentral	2022
Markytor - plattor, överliggare, stensmjöl	2022
Tvättning, målning trappuppgångar	2023
29 st ytterbelysning	2023
Fönsterbyte	2023

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Tvättmaskin	56 845
Installationer, belysning	9 870
Fönster	1 267 931
Putsning husgrund, tillverkning montering grind	66 129
Byte panel, vindsluckor	60 757
Takrännor	106 500



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lars Olsson	Ordförande	2026
Thomas Olsson	Ledamot	2026
Irene Axman Andersson	Ledamot	2025
Stefan Grahn	Ledamot	2025
Christian Jönsson	Ledamot	2026
Marie Åkesson	Ledamot	2025
Maria Rudolfsson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mårten Stenman	Suppleant	2026
Nike Brattse	Suppleant	2026
Christian Rivas	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Faktor AB, utsett revisionsföretag	Auktoriserad revisor	2025
Karin Lundgren	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Svärd	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jenny Ceihagen	2025
Karin Clarén	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 92 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 91 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4 % samt att höja uppvärmningen med 10 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 612 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning**	3 977	3 811	3 753	3 707	3 701
Rörelsens intäkter	4 074	3 989	3 887	3 943	3 950
Resultat efter finansiella poster*	-259	-746	1 263	594	171
Årets resultat	-259	-746	1 263	620	145
Resultat exkl avskrivningar	-66	-548	1 439	796	321
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 879	-2 248	-104	-603	-1 099
Balansomslutning	14 277	15 051	15 630	14 617	14 261
Årets kassaflöde	-713	-250	872	527	-2 853
Soliditet %*	57	55	58	54	51
Likviditet %	194	327	499	66	284
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	94	95	93	92
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,4	-	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	714	685	674	665	665
Driftkostnader kr/kvm	648	730	333	434	481
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	362	297	265	328	301
Energikostnad kr/kvm*	208	177	155	156	160
Underhållsfond kr/kvm	1 287	1 242	1 365	1 152	1 003
Reservering till underhållsfond kr/kvm	331	310	281	255	259
Sparande kr/kvm*	274	333	330	251	239
Ränta kr/kvm	24	25	24	19	23
Skuldsättning kr/kvm*	984	1 021	1 057	1 085	1 103
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	984	1 021	1 057	1 085	1 103
Räntekänslighet %*	1,4	1,5	1,6	1,6	1,7

* obligatoriska nyckeltal

**Med grund i det nya nyckeltalet *Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt* där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Resultatet 2024 innebär förlust. Förlusten beror främst av underhållskostnader och högre driftskostnader. Föreningens framtida ekonomiska åtaganden har säkerställts genom höjda avgifter, möjligheten att ta upp lån för kommande underhåll samt en långsiktig planering.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt		Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond		
Belopp vid årets början	890 963	6 811 035	1 382 690	-746 412
Disposition enl. årsstämmobeslut			-746 412	746 412
Reservering underhållsfond		1 812 485	-1 812 485	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 568 031	1 568 031	
Avslut av inre fond			6 167	
Årets resultat				-259 451
Vid årets slut	890 963	7 055 489	397 991	-259 451

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	642 444
Årets resultat	-259 451
Årets fondreservering enligt stadgarna	-1 812 485
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 568 031
Summa	138 539

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **138 539**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 976 852	3 810 728
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 977	178 315
Summa rörelseintäkter		4 073 828	3 989 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 552 501	-4 000 116
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 240	-180 428
Personalkostnader	Not 6	-326 907	-318 778
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-193 138	-193 138
Summa rörelsekostnader		-4 318 785	-4 692 459
Rörelseresultat		-244 956	-703 416
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	2 440
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	112 902	92 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-132 021	-138 198
Summa finansiella poster		-19 119	-42 996
Resultat efter finansiella poster		-264 075	-746 412
Skatter			
Övriga skatter		4 624	0
Årets resultat		-259 451	-746 412



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	10 306 112	10 482 258
Inventarier, verktyg och installationer		135 934	152 925
Summa materiella anläggningstillgångar		10 442 046	10 635 183
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	Not 11	122 000	122 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		122 000	122 000
Summa anläggningstillgångar		10 564 046	10 757 183
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 12	163 197	82 923
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	185 149	133 149
Summa kortfristiga fordringar		348 346	216 072
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 364 205	4 077 640
Summa kassa och bank		3 364 205	4 077 640
Summa omsättningstillgångar		3 712 551	4 293 712
Summa tillgångar		14 276 597	15 050 895



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	890 963	890 963
Fond för yttre underhåll	7 055 489	6 811 035
Summa bundet eget kapital	7 946 452	7 701 998
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	397 991	1 382 690
Årets resultat	-259 451	-746 412
Summa fritt eget kapital	138 539	636 277
Summa eget kapital	8 084 991	8 338 275
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	4 280 408
Summa långfristiga skulder	4 280 408	5 397 908
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	1 117 500	200 000
Leverantörsskulder	242 478	520 835
Skatteskulder	0	4 625
Övriga skulder	Not 16	48 767
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	502 439
Summa kortfristiga skulder	1 911 197	1 314 712
Summa eget kapital och skulder	14 276 597	15 050 895



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-244 956	-703 416
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	193 138	193 138
Förändring inkomstskatt	4 624	
	-47 195	-510 279
Erhållen ränta	112 902	95 202
Erlagd ränta	-132 678	-138 857
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-66 971	-553 934
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-132 274	145 368
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-320 357	367 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-519 602	-40 927
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-169 917
Investeringar i pågående byggnation	0	160 830
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-9 087
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-719 602	-250 014
Likvida medel vid årets början	4 077 640	4 327 654
Likvida medel vid årets slut	3 358 037	4 077 640
Kassa och Bank BR	3 364 205	4 077 640
Differens, pga avslut av inre fond	-6 167	0



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat i stället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 356 052	3 196 152
Hyror, garage	43 200	43 200
Hyror, p-platser	19 200	19 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-12 000	-14 000
Bränsleavgifter, bostäder	561 240	561 240
Övriga ersättningar	9 170	4 947
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-11	-11
Summa nettoomsättning	3 976 851	3 810 728

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	35 818
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	79 233	84 499
Övriga rörelseintäkter	17 744	57 998
Summa övriga rörelseintäkter	96 977	178 315

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 568 031	-2 372 551
Reparationer	-105 528	-105 934
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-98 343	-95 340
Försäkringspremier	-104 115	-86 762
Kabel- och digital-TV	-127 701	-125 117
Återbäring från Riksbyggen	500	1 400
Systematiskt brandskyddsarbete	-28 240	-13 563
Serviceavtal	-10 945	-32 690
Obligatoriska besiktningar	-99 786	0
Snö- och halkbekämpning	-54 944	-66 475
Drift och förbrukning, övrigt	0	-5 138
Förbrukningsinventarier	-73 196	-48 594
Fordons- och maskinkostnader	-1 426	0
Vatten	-309 966	-270 151
Fastighetsel	-147 728	-154 929
Uppvärmning	-680 777	-545 215
Sophantering och återvinning	-115 789	-72 307
Förvaltningsarvode drift	-26 487	-6 750
Summa driftskostnader	-3 552 501	-4 000 116



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-128 136	-119 784
IT-kostnader	-3 461	-1 500
Företagsförsäkringar	-208	0
Arvode, yrkesrevisorer	-20 931	-15 025
Övriga förvaltningskostnader	-62 057	-12 315
Kreditupplysningar	-120	-711
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 168	-4 463
Representation	-6 753	-3 404
Kontorsmateriel	-5 425	-3 643
Telefon och porto	-300	0
Medlems- och föreningsavgifter	-2 520	-2 520
Bankkostnader	-2 817	-2 259
Övriga externa kostnader	-4 344	-14 805
Summa övriga externa kostnader	-246 240	-180 428

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Lön till kollektivanställda	-171 732	-156 182
Uttagsskatt/sjuklöner	-5 928	-4 309
Styrelsearvoden	-76 200	-74 300
Övriga ersättningar	-1 200	-1 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 500	-7 000
Pensionskostnader	-814	-7 470
Sociala kostnader	-65 533	-63 891
Särskild löneskatt	0	-4 625
Summa personalkostnader	-326 907	-318 778

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-176 146	-176 146
Avskrivning Installationer	-16 992	-16 992
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-193 138	-193 138

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	1 699
Ränteintäkter från likviditetsplacering	110 536	89 362
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	33	26
Övriga ränteintäkter	2 333	1 675
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	112 902	92 762

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-132 021	-135 959
Övriga finansiella kostnader	0	-2 239
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-132 021	-138 198

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	14 223 776	14 223 776
Mark	616 080	616 080
Tillkommande utgifter	90 000	90 000
	14 929 856	14 929 856
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	14 929 856	14 929 856

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-4 357 598	-4 181 452
Tillkommande utgifter	-90 000	-90 000
	-4 447 598	-4 271 452

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-176 146	-176 146
	-176 146	-176 146

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-4 623 744	-4 447 598
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	9 690 032	9 866 178
Mark	616 080	616 080

Taxeringsvärden

Bostäder	60 600 000	60 600 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	60 600 000	60 600 000
<i>varav byggnader</i>	<i>47 000 000</i>	<i>47 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 600 000</i>	<i>13 600 000</i>

Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Installationer laddstolpar	169 917	169 917
Summa installationer Laddstolpar	169 917	169 917
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	169 917	169 917
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-16 992	0
	-16 992	0
Årets avskrivningar		
Installationer - Laddstolpar	-16 992	-16 992
	-16 992	-16 992
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-16 992	-16 992
Restvärde enligt plan vid årets slut	135 933	152 925
Varav		
Installationer - Laddstolpar	135 933	152 925

Not 11 Aktier och andelar i intresseföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	122 000	122 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag och gemensamt styda företag	122 000	122 000

Not 12 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattefordringar	7 030	9 490
Skattekonto	156 167	73 433
Summa övriga fordringar	163 197	82 923

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	116 341	104 115
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 698	1 617
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 111	31 798
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	-4 381
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	185 149	133 149

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	2 742 177	3 531 641
Transaktionskonto	622 028	545 998
Summa kassa och bank	3 364 205	4 077 640

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	5 397 908	5 597 908
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−200 000	−200 000
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder	−917 500	0
Långfristig skuld vid årets slut	4 280 408	5 397 908

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,26%	2025-06-18	1 117 500,00	0,00	100 000,00	1 017 500,00
SWEDBANK	2,68%	2028-03-24	4 480 408,00	0,00	100 000,00	4 380 408,00
Summa			5 597 908,00	0,00	200 000,00	5 397 908,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 917 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	7 687
Skuld sociala avgifter och skatter	48 767	1 295
Summa övriga skulder	48 767	8 982



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner	15 673	20 839
Upplupna sociala avgifter	4 924	6 548
Upplupna räntekostnader	28 478	29 135
Upplupna driftskostnader	0	20 631
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	38 250
Upplupna elkostnader	13 619	15 650
Upplupna vattenavgifter	52 263	43 907
Upplupna värmekostnader	82 694	72 072
Upplupna kostnader för renhållning	13 014	10 725
Upplupna styrelsearvoden	6 000	6 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 159	2 239
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26 519	13 650
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	257 096	300 624
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	502 439	580 270

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	14 577 000	14 577 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Lars Olsson

Irene Axman

Christian Jönsson

Marie Åkesson

Stefan Grahn

Thomas Olsson

Maria Rudolfsson

Mitt gränsdragningsprogram har lämnats, Ystad 2025-

Karin Lundgren
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats, Ystad 2025-

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor





Verifikat

Transaktion 09222115557540813687

Dokument

Årsredovisning Ystadhus nr 8 2024
Huvuddokument
23 sidor
Startades 2025-03-05 16:31:18 CET (+0100) av Maria
Rudolfsson (MR)
Färdigställt 2025-03-13 09:03:49 CET (+0100)

Signerare

Maria Rudolfsson (MR)
Riksbyggen
maria.rudolfsson@riksbyggen.se
Signerade 2025-03-05 16:31:18 CET (+0100)

Christian Jönsson (CJ)
crall_jonsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Christian Jönsson"
Signerade 2025-03-12 13:20:11 CET (+0100)

Irene Axman (IA)
irenemaria@okraft.nu



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Irene Maria Axman"
Signerade 2025-03-05 19:13:32 CET (+0100)

Marie Åkesson (MÅ)
mia.akesson58@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Marie Ann-Charlotte Åkesson"
Signerade 2025-03-05 17:02:41 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540813687

Stefan Grahm (SG)
stefangrahnysd@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Stefan Grahm"
Signerade 2025-03-11 14:48:13 CET (+0100)

Thomas Olsson (TO)
swehawk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Thomas Sven Herman Olsson"
Signerade 2025-03-05 16:58:07 CET (+0100)

Karin Lundgren (KL)
kal.lundgren@me.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Karin Anna-Lena Lundgren"
Signerade 2025-03-06 08:55:50 CET (+0100)

Lars Olsson (LO)
lars.o.olsson64@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS OLOF OLSSON"
Signerade 2025-03-05 17:23:49 CET (+0100)

Rijad Sadikovic (RS)
rijad.sadikovic@faktor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Rijad Sadikovic"
Signerade 2025-03-13 09:03:49 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557540813687

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 8

Org.nr 716406-8228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 8 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och



inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus Nr 8 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta



innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Faktor AB

Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2025-03-13 08:03:22 UTC+00:00

Rijad Sadikovic



SE BankID - a04c5666-3ddb-493f-b155-31354fcb703b

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Riksbyggen Bostadsrättsförening Ystadshus 8

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Riksbyggen Bostadsrättsförening
Ystadshus 8 i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

